

## Immobilienbewertung

Unter Berücksichtigung, der gesetzlichen Vorgaben, des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), fertige ich marktkonform eine Immobilienbewertung mit Festpreisgarantie, transparent und fair, für Ihre Immobilie an.

Es gibt verschiedene Gründe, aus denen Immobilieneigentümer den aktuellen Wert ihrer Immobilie kennen sollten.

- Haben Sie eine Immobilie gebaut oder erworben, dann benötigen Sie den Wert für die Gebäudeversicherung
- Möchten Sie eine Immobilie vererben oder verschenken, dann können Sie mit dem Wert die entsprechende Steuer für den Erben oder Beschenkten kalkulieren.
- Sie benötigen einen Wert wenn Sie geerbt haben, das Finanzamt wird prüfen, ob der eventuelle Freibetrag übertroffen ist.
- Bei einer Scheidung wird der Immobilienwert für den Fall der Aufteilung des Vermögens benötigt.
- Beim Immobilienverkauf ist der Immobilienwert Grundlage für den Angebotspreis. Nur wenn Sie Ihren Immobilienwert ermitteln lassen, können so einen realistischen Angebotspreis festlegen. Denn verlangen Sie einen überhöhten Preis als Ihre Immobilie wert ist, findet sich möglicherweise kein Kaufinteressent.

**Die Bank des Käufers** wird in diesem Fall auch eine Finanzierung ablehnen, da Banken die Immobilien immer selber einbewerten um eine mögliche Begleitung der Finanzierung abzusichern.

Ein nachträglich reduzierter Kaufpreis wirkt sich in diesem Fall nachteilig aus. Interessenten spekulieren dann möglicherweise darauf, dass Sie noch einmal mit dem Kaufpreis herunter gehen.

Ein von Vornherein zu niedrig angesetzter Angebotspreis auf der anderen Seite kann potenzielle Käufer verunsichern.

Sie fragen sich, ob Ihre Immobilie möglicherweise Mängel aufweist.

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. Diese sind die Lage, der Zustand und die individuelle Ausstattung der Immobilie.

Bei der Lage ist dabei noch einmal zwischen der Makrolage (die gesamte Region inklusive Politik- und Wirtschaftslage) und Mikrolage (die direkte Umgebung der Immobilie inklusive Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen etc.) zu unterscheiden.

Beim Zustand einer Immobilie spielen außer deren Alter, ihr Erhaltungs- und Energiezustand sowie der Modernisierungsgrad auch die Ausstattung zu der auch die verwendeten Baumaterialien, die Art des Baus und die Bauausführung gehören, eine Rolle.

Als Eigentümer wissen Sie natürlich, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie ursprünglich erworben haben, welche Instandhaltungen oder Modernisierungen Sie seither durchgeführt und dementsprechend laufend investiert haben.

Deshalb können Sie noch nicht genau beziffern, wie viel Ihre Immobilie wert ist.

Es sind Berücksichtigung der Preisentwicklungen der vergangenen Jahre und der Nachfrage am Markt zu berücksichtigen.

Eventuell gibt es ja auch eine Wertmindernde Eintragung im Grundbuch der Immobilie.

Es gibt auch verschiedene Bewertungsmethoden für unterschiedliche Immobilien.

Handelt es sich um ein:

1. Ein- bzw. Zweifamilienhaus ist bei
  - Verkauf – Kauf die Vergleichswertmethode
  - Erben- Schenkung – Scheidung die Sachwertmethode

2. Mehrfamilienhaus
  - Ertragswertmethode
  - Sachwertmethode

3. Grundstück
  - Ertragswertmethode

anzuwenden.

Buchen Sie einen unverbindlichen Gesprächstermin in dem ich Sie dann aufklären kann, welche Art Bewertung für Ihr Anliegen in Frage kommt unter:  
<https://calendly.com/die-immobilienfluesterin/gesprachstermin>

Bitte geben Sie bei Buchung Ihres Termins Ihr Thema oder Ihre Fragen an.  
Ich freue mich auf unser Gespräch.